



CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE ENTRE SI FA
ZEM A COMPANHIA IMOBILIÁRIA METROPOLITANA E O - I P E S - INSTITUTO
DE PESQUISAS E ESTUDOS SOCIAIS, NA
FORMA ABAIXO.

A COMPANHIA IMOBILIÁRIA METROPOLITANA, sociedade anônima com sede nesta cidade na Avenida Nilo Peçanha nº 12 - 9º andar, por seus diretores abaixo assinados, do ravante designada simplesmente de LOCADORA, e o I P E S - INSTITUTO DE PESQUISAS E ESTUDOS SOCIAIS, sociedade civil com sede na cidade de São Paulo na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio nº 54, conjunto A, B e C, na capital do Estado do mesmo nome, por seus procuradores abaixo assinados, Srs. José Rubem Fonseca e Heitor Almeida Herrera, brasileiros, casados, o primeiro advogado e o segundo oficial da reserva do exército, residentes nesta cidade na Rua Diamantina nº 23 - aptº 201 e na Rua Barata Ribeiro nº 432 - aptº 701, respectivamente, daqui por diante chamado simplesmente de LOCATÁRIO, têm contratado pelo presente instrumento a locação das salas nºs. 2701, 2702, 2703, 2704, 2705, 2706, 2734, 2735, 2736, 2737, 2738 e 2739 no 27º pavimento do Edifício "Avenida Central", na Avenida Rio Branco nº 156, nesta cidade, mediante as seguintes cláusulas e condições:

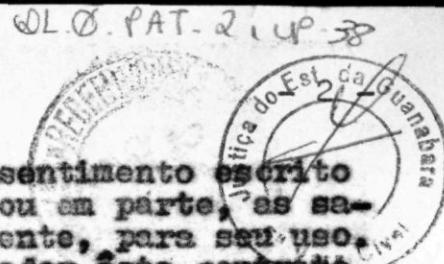
1º. O prazo da locação é de 22 (vinte e dois) meses, a começar de 1º de abril de 1962 e a terminar em 31 de janeiro de 1964, independentemente de notificação judicial ou extra-judicial.

2º. O aluguel mensal é de R\$290.000,00 (duzentos e noventa mil cruzeiros) e neste não se acham incluídos os impostos, taxas, despesas de condomínio, seguro contra fogo e todo e qualquer encargo ou tributo que incida ou venha a incidir sobre as salas ora locadas, os quais correrão por exclusiva conta e responsabilidade do LOCATÁRIO, que se obriga a pagá-los conjuntamente com o aluguel estipulado, no escritório da LOCADORA, o mais tardar até o 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao vencido.

3º. A simples falta de pagamento nas épocas determinadas constituirá a mora, independentemente de qualquer interposição judicial ou aviso extra-judicial e só por força do presente contrato, sujeito o LOCATÁRIO às consequências adiante pactuadas.

4º. Fica expressamente convencionado entre as partes contratantes que, terminado o prazo contratual, permanecendo o LOCATÁRIO na posse do imóvel ora locado, por força de lei ou por vontade das partes, o aluguel estabelecido na cláusula 2º (segunda) será majorado em 40% (quarenta por cento), para cada período de 2 (dois) anos, majoração esta que se repetirá nos períodos subsequentes de 24 (vinte e quatro) meses e incidirá sempre sobre o último aluguel em vigor.

JRF / JES / J



5º. O LOCATÁRIO, sem prévio consentimento escrito da LOCADORA, não poderá sublocar, no todo ou em parte, as salas ora locadas, destinando-as, exclusivamente, para seu uso. Obriga-se, entrossim, a não transferir ou ceder este contrato sem autorização expressa da LOCADORA, que se reserva o direito de negá-la sem justificar os motivos.

6º. O LOCATÁRIO obriga-se pela mais perfeita conservação das salas ora locadas, trazendo-as sempre em perfeitas condições de higiene e limpeza, mantendo os assoalhos encerados, obrigando-se igualmente a conservar os seus acessórios e instalações em perfeito funcionamento, responsabilizando-se pela reparação imediata de qualquer estrago ou má conservação causada por si ou seus visitantes, a fim de restituí-lo, quando finda ou rescindida a locação, perfeitamente limpo e conservado, juntamente com todas as suas instalações de luz, aparelhos sanitários e de iluminação, bem como lavatórios, fechaduras, vidros, pintura e tudo o mais que se encontra nas salas locadas, as quais confessa receber em perfeito estado de conservação e funcionamento. Fica desde já entendido que, se for necessária a substituição de qualquer aparelho, essa substituição deverá ser feita por outro da mesma qualidade.

7º. Nenhuma obra ou modificação poderá ser feita nas salas, sem prévia aprovação, por escrito, da LOCADORA que, mesmo aprovando, poderá exigir que tudo seja reposto no estado primitivo, antes da restituição das chaves, não tendo o LOCATÁRIO direito a qualquer indenização ou detenção pelas benfeitorias que fizer de qualquer natureza que sejam, as quais ficam, desde logo, incorporadas às salas objeto desta locação.

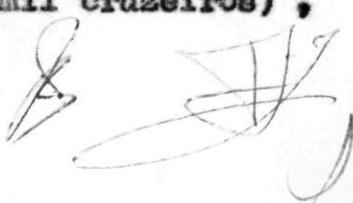
8º. O LOCATÁRIO tem integral conhecimento do Regulamento Interno do Edifício onde vai instalar-se e obriga-se a cumpri-lo integralmente por si e seus visitantes, sob pena de incidir na rescisão deste contrato e ficar sujeito às demais cominações estabelecidas no mesmo.

9º. O presente contrato ficará rescindido de pleno direito, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, no caso de incêndio ou qualquer fato de força maior que obrigue o impedimento do Edifício, inclusive a sua desapropriação.

10º. A infração de qualquer cláusula deste contrato sujeitará o LOCATÁRIO, além do despejo e ação executiva por aí lugueres, à multa moratória equivalente a 3 (três) meses de aluguel, cobrável por ação executiva no Fórum desta cidade, que as partes contratantes desde já elegem para decidir quaisquer questões oriundas do mesmo contrato. O pagamento da multa e das custas judiciais não exoneram o LOCATÁRIO da obrigação de entregar as salas locadas nas condições estabelecidas nas cláusulas do presente instrumento.

11º. As partes contratantes se obrigam por si e seus sucessores ao fiel cumprimento deste contrato.

12º. Para garantia de todas as obrigações assumidas neste contrato o LOCATÁRIO depositou no Banco de Minas Gerais S.A., na Agência da Praça da Bandeira, nesta cidade, a importância de R\$370.000,00 (oitocentos e setenta mil cruzeiros),

JRF 


Justiça do Est. da Guanabara
38 CIVI

en conga vinculada, que só poderá ser levantada mediante apresentação de documento hábil firmado pela LOCADORA, tudo nos termos do documento anexo que fica fazendo parte integrante e complementar do presente instrumento, para todos os fins e efeitos de direito.

13º. Correrão por conta do LOCATÁRIO todas as despesas com estampilhas, reconhecimento de firmas, etc., assim como o sôlo devido neste contrato e os que forem nas suas eventuais prorrogações. Na ocorrência dessa hipótese, ficará, ainda, o LOCATÁRIO obrigado a reforçar o depósito de que trata a cláusula 12º. (décima segunda), de modo a que o mesmo seja sempre igual ao valor do aluguel de 3 meses.

E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente em 2 (duas) vias de igual teor para um só efeito, na presença das testemunhas abaixo. O sôlo devido será pago por verba no prazo da lei.

Rio de Janeiro, 23 de abril de 1962

IPES - INSTITUTO DE PESQUISAS E ESTUDOS SOCIAIS

LOCATÁRIO: José Rubem Tassanq *José Rubem Tassanq*
José Rubem Tassanq

LOCADORA:

Companhia Imobiliária Metropolitana

TESTEMUNHAS:

